





Nieuwbouw Heerestraat 228

Voor u ligt een voorbehandeling naar de nieuwbouw van 12 appartementen op de locatie van De Roner Apotheek aan de Heerestraat 228.

De apotheek is verhuisd naar het nieuwe gezondheidscentrum. Het voormalige onderkomen aan de Heerestraat kwam daarmee leeg te staan. Er is de afgelopen tijd gezocht naar een nieuwe invulling, echter is er weinig belangstelling. Hierop zijn verkenningen gestart voor herbestemming.

Bestaande situatie.

Het bestaande pand betreft heeft de typologie van een twee-onder-een-kapwoning uit de jaren 50. (Gebouwd 1961) Het stond ooit in een rij kleinere gebouwen. Alle overige oude bebouwing maakte al eerder plaats voor de nieuwe Bibliotheek. De huidige indeling van het pand is een apotheekruimte op de begane grond en een bovenwoning die de laatste jaren werd gebruikt als uitbreiding van de apotheek.

De verbouwkosten om er weer een twee-onder-een-kap-woningen van te maken overstijgen de marktwaarde. Daarom is nieuwbouw onderzocht.

Nieuwbouw

Het voorstel is om 12 kwalitatief hoogwaardige, betaalbare woningen te realiseren. De vraag naar deze woningen is groot. Door de centrale ligging en het goede openbaar vervoer is het ook een geschikte locatie.

Het voorstel bestaat uit een woongebouw met 12 appartementen van ca. 50m². met bijbehorende parkeerplekken op eigen erf, buitenruimtes en bergruimte.

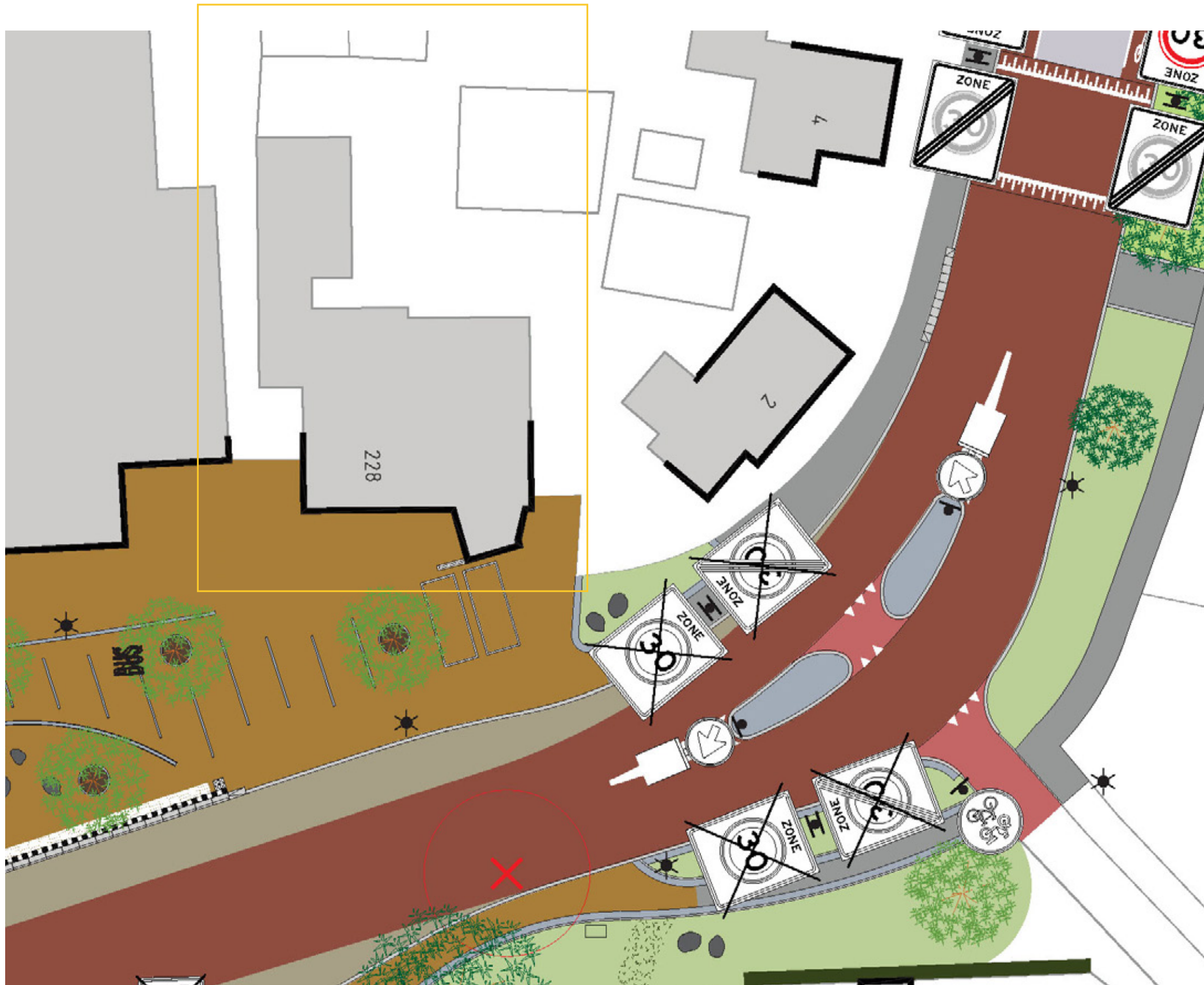
Nieuwbouw Heerestraat 228



Locatie & bestaande situatie

Het pand van de Roner Apotheek bevindt zich aan de noordelijke rand van het centrum van Roden, daar waar de Heerestraat middels een bocht overgaat in de Leeksterweg. Naast de naamswijziging verandert hier ook de typologie, functiegebruik en de uitstraling van het straatbeeld wat deze locatie zeer interessant en representatief maakt.





uitgewerkte tekening van de herinrichting van de publieke ruimte op het traject Heerestraat - Leeksterweg

Herinrichting gebied.

De zone Leeksterweg - Heerestraat - Touwslager is onlangs onderwerp geweest van een herindeling van de publieke ruimte. Het straatprofiel, de straatafwerkingen, de regelgevingen, kruispunten etc. zijn aangepast zodanig dat er o.a. een fraaier plein is ontstaan en er een duidelijke entree aan de noordzijde van het centrum van het dorp waarneembaar is.

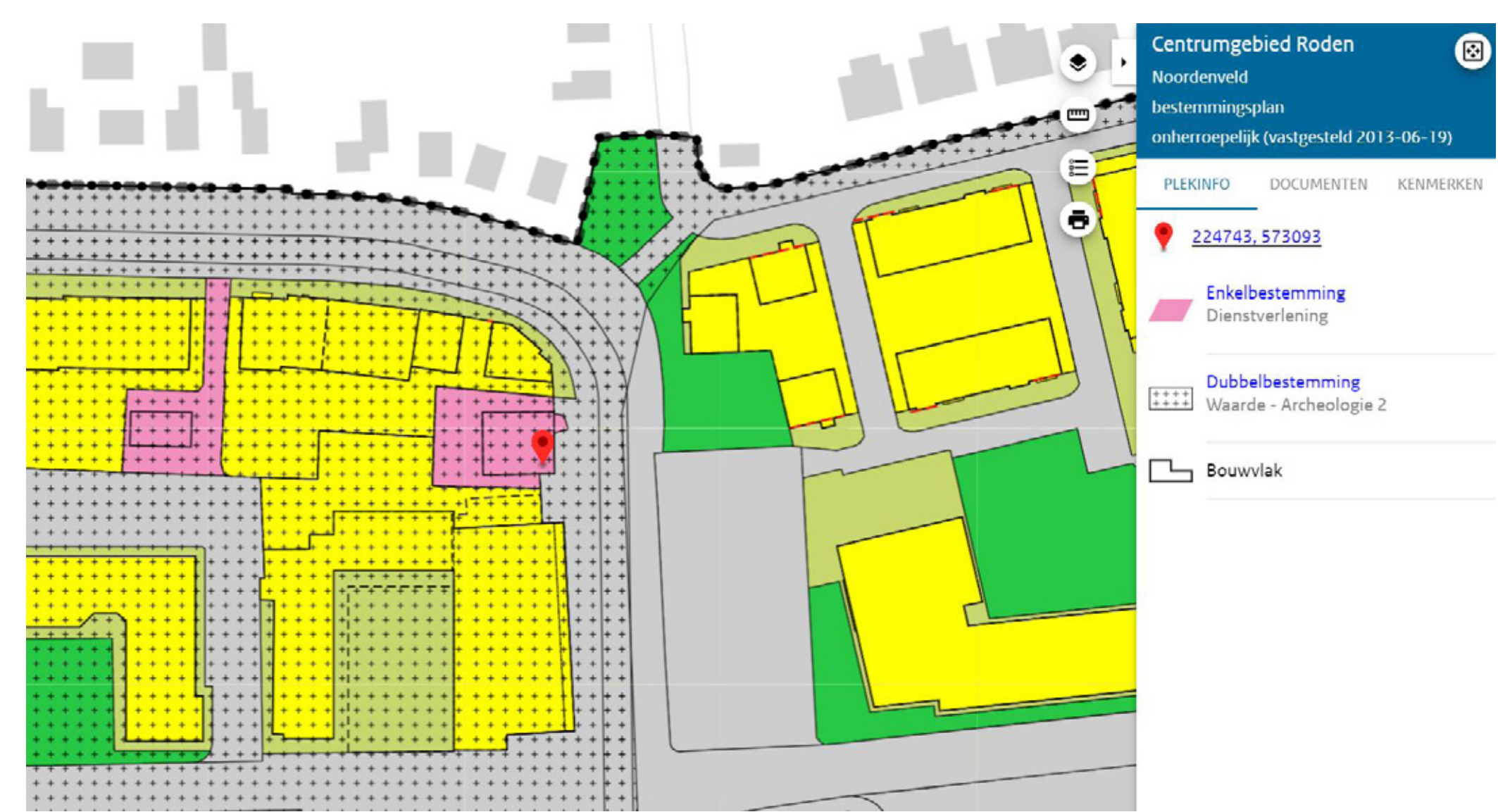
Ons inziens is deze nieuw ingerichte publieke ruimte tevens een mooie gelegenheid om middels een nieuw woongebouw op de plek van de voormalig apotheek het plein extra statuut en uitstraling te geven. Met een gevarieerd gevelaanzicht en volumespel waarin duidelijke leefbaarheid is af te lezen kan er op een representatieve en passende invulling aan deze locatie worden gegeven.



Beeld van de reeds uitgevoerde werkzaamheden.



Beeld van de reeds uitgevoerde werkzaamheden.



Regelgeving

Het pand is in gebruik geweest door de Roner Apotheek met daarboven een verdieping bestemd voor bewoning. Het bestemmingsplan op deze locatie geeft een Enkelbestemming Dienstverlening aan.

Uit de toelichting op dit bestemmingsplan is af te lezen dat er een maximale bouwhoogte van 10 meter tot de mogelijkheden behoort. In de huidige situatie is de hoogte van de nok ca. 9m.

Met de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie moet ook de gewenste parkeerbehoefte op eigen erf moeten worden opgelost.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Spelregels beeldkwaliteit bebouwing

Voor de 'Heerestraat, Wilhelminastraat, Kanaalstraat', 'winkelbebouwing Westerbaan, Touwslager, Trambaan', 'Albertsbaan' en het 'brinkgebied' zijn spelregels opgesteld. Deze spelregels worden door initiatiefnemers en de gemeente gebruikt bij de ontwikkeling en begeleiding van lopende en toekomstige bouwopgaven in deze gebieden (zie ook hoofdstuk 5).

Spelregels Heerestraat, Wilhelminastraat, Kanaalstraat

In dit gebied wordt bij verbouwing, sloop/vervangende nieuwbouw of nieuwbouw het dorps karakter behouden en versterkt. De bebouwing staat dicht op elkaar en de straat. Kleine sprongen in de rooilijn zijn gewenst. De gebouwen hebben vanuit de straat gezien de 'korrel' van een vrijstaande woning of twee-onder-één-kapper. De bouwhoogte varieert van 1-2 bouwlagen met een steele kap. De hoofdvorm van de bebouwing is enkelvoudig. Alleen bij grutere/langere bouwvolumes zijn samengestelde kapvormen gewenst. Op de panden zijn zadell-, mansardedaken, (afgeknotte) schildkappen en platte daken toegestaan. Bij panden met twee bouwlagen en een kap is een topgevel aan de straat ongewenst. De panden krijgen plastic, bijvoorbeeld door toepassing van schoorstenen, dakkapellen, bloemkozijnen enzovoorts. Uitkragende balkons, forse dakoverstekken, overkappingen en dergelijke zijn ongewenst. De gevels zijn redelijk gesloten met vierkante tot verticale gevelopeningen. De begane grond heeft een open karakter maar de hoeken behouden hun massa. De bouwstijl varieert van traditioneel tot eigentijds en alle panden krijgen een eigen gezicht. Per pand wordt gebruik gemaakt van ton-sur-ton aardtinten baksteen eventueel in combinatie met ondergeschikt geschilderd hout. Tot slot wordt reclame geïntegreerd in de architectuur en de detaillering is fijnschalig.



Ingang parkeren op eigen terrein en erfafsluiting als onderdeel van de architectuur

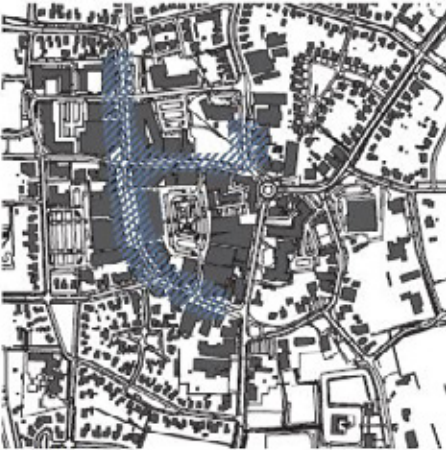
64



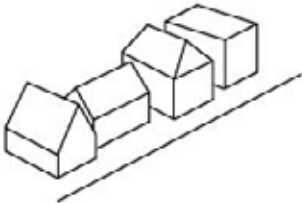
Winkelpanden met daarboven wonen met een dorps maat en schaal



Grondgebonden woningen met een dorps maat en schaal



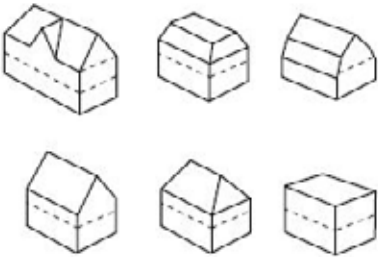
Spaakgebied



plaatting



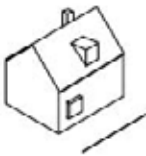
bouwhoogte



hoofdvorm



gevelindeling



plastic



straatbeeld

Ruimtelijk kader
Centrum Roden

Aansluitend op de geldende regels in het bestemmingsplan Centrumgebied Roden is een uitgebreid Ruimtelijk Kader voor het centrum van Roden opgesteld. Dit document geeft de spelregels, wensen en mogelijkheden aan die men heeft opgesteld voor onder andere de Heerestraat.

De publieke ruimte op deze locatie is onlangs al aangepakt conform deze visie. Voor nieuwe ontwikkelingen als nieuwe woongebouwen zijn een aantal heldere uitgangspunten geformuleerd.

Zo zijn er wensen geuit wat betreft bouwhoogte, dakvormen, gevelindeling, toegevoegde plastic, rooilijnen en een passende stedenbouwkundige korrel.

Deze uitgangspunten zijn het startpunt geweest voor de ontwikkeling van het twaalfstal appartementen aan de Heerestraat. Er is uitvoerig onderzocht wat de rol kan zijn van dit pand op deze bijzondere locatie.

Een grootschalig ongedifferentieerd blok is hier een te groot en grof gebaar, de uitdaging zit hem op deze locatie om een verkrumming of opdeling van volumes te organiseren zodat er een prettige korrel ontstaat. Op deze manier kan ook per volume een rol worden bepaald, zoals bijvoorbeeld het zoeken van een relatie met een buurpand of om een volume te laten fungeren als hoogteaccent.

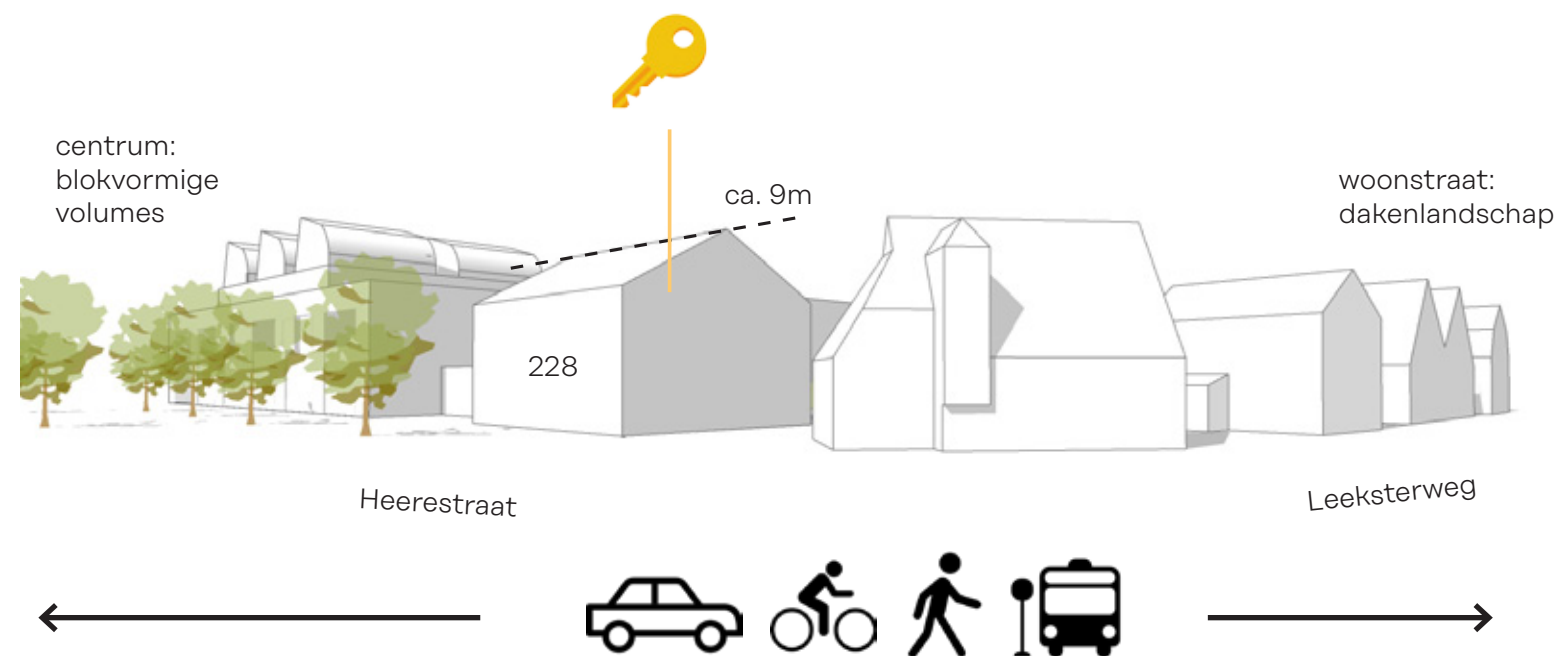
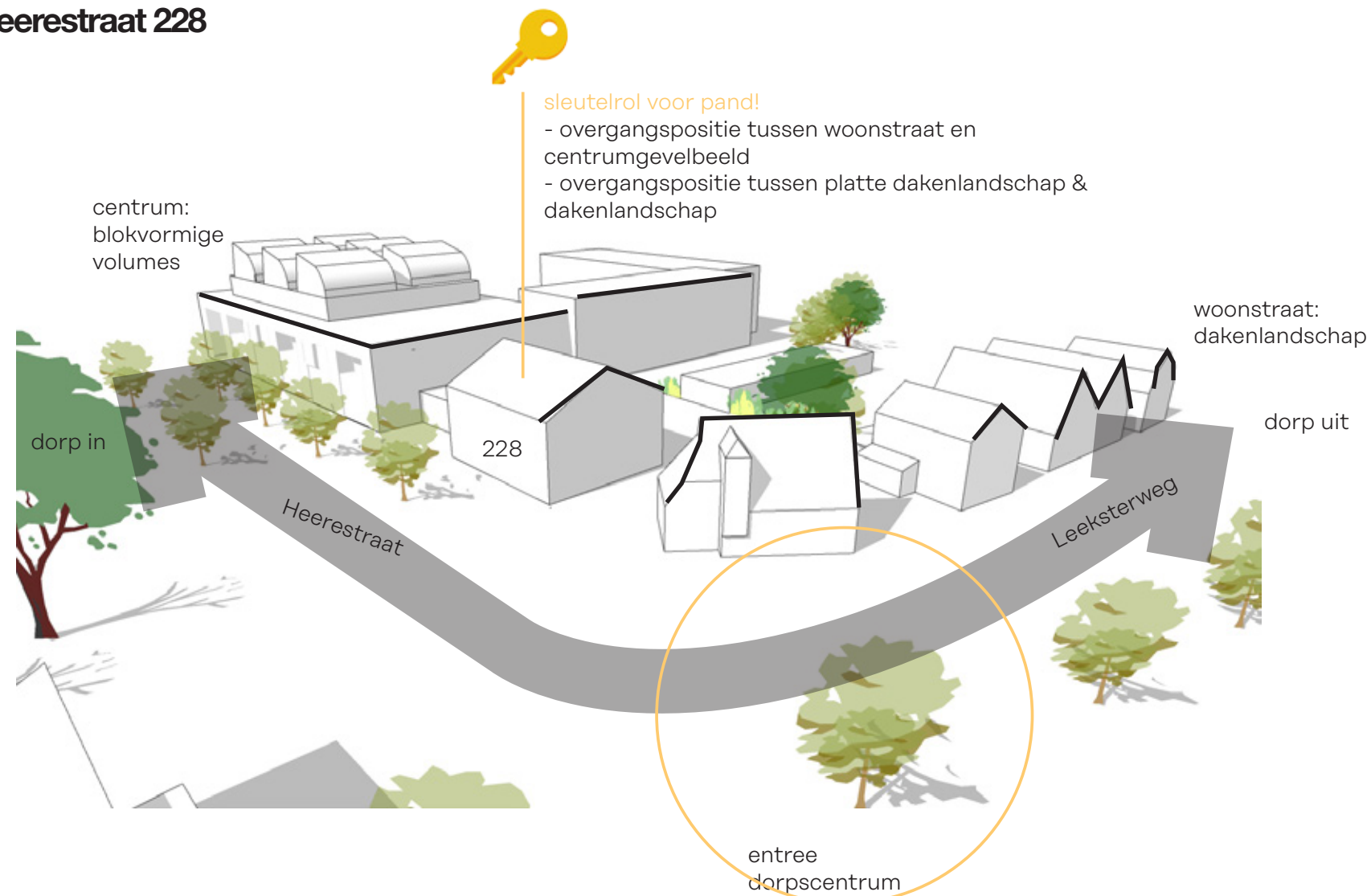
Programma

Het gepresenteerde volume op de plek van de voormalig apotheek zal ruimte bieden aan 12 appartementen van ca. 45 - 49 m2 GO. Deze appartementen zullen hoogwaardig worden opgeleverd en worden uitgerust met een eigen buitenruimte (tuin of balkon) en voorzien van de benodigde bergingruimte.

Het ontsluitingsprincipe middels tweemaal een portieksituatie levert een zeer efficiënte typologie op, waarbij elk appartement zowel aan de voor als achterzijde daglichttoetreding kent.

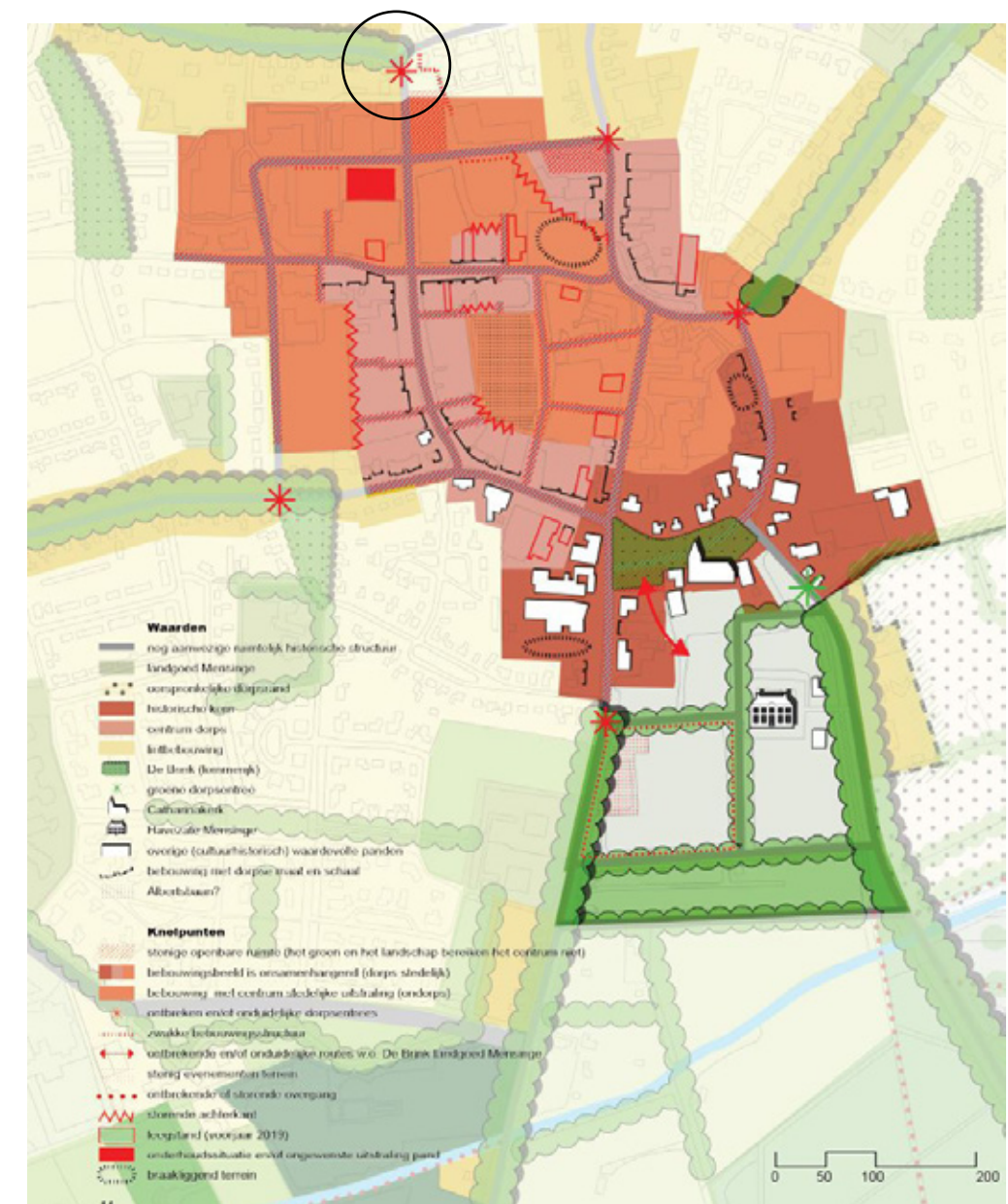
De appartementen zullen worden ingericht met een ruime woonkamer, keuken, badkamer en 1 slaapkamer.

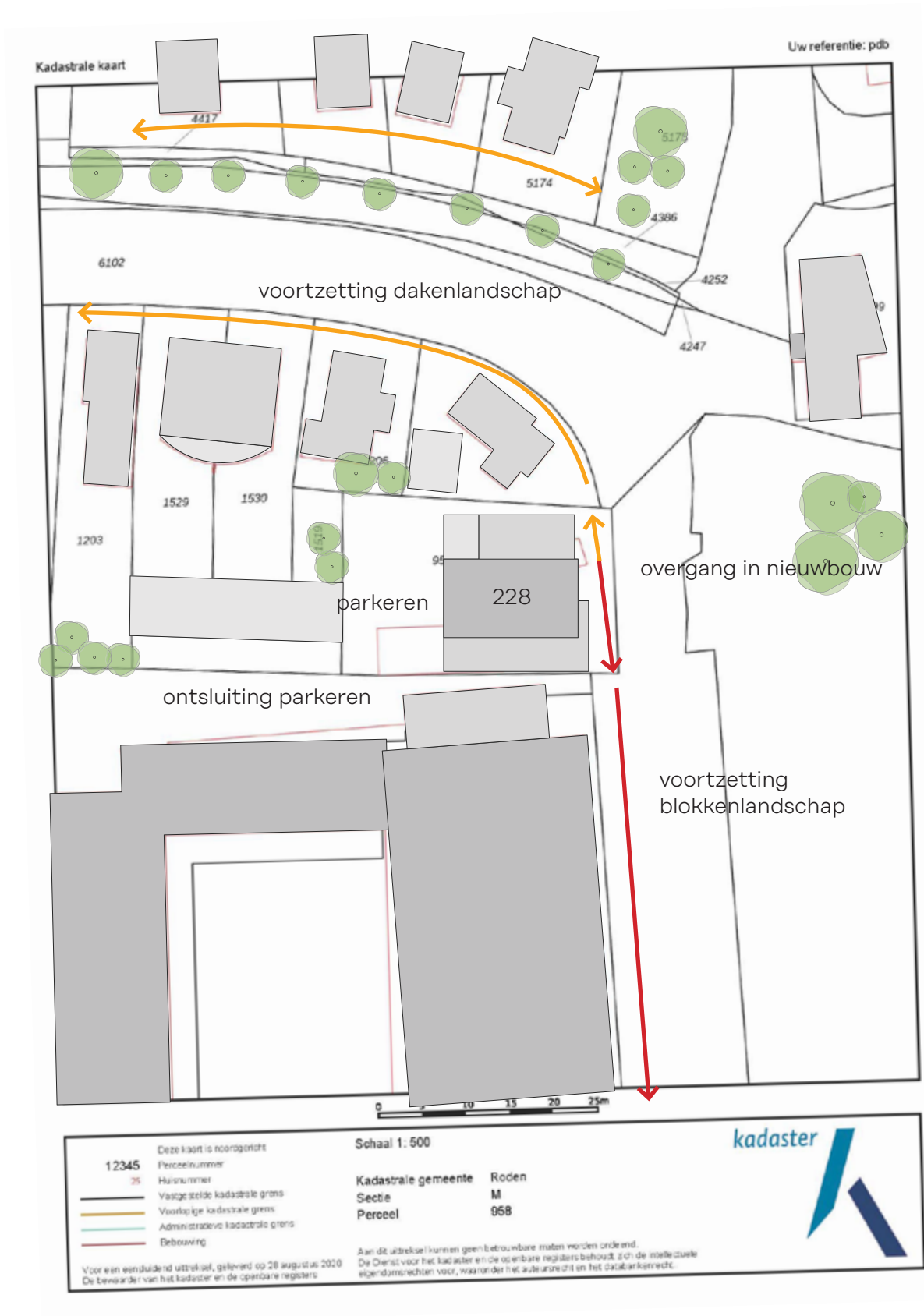
Nieuwbouw Heerestraat 228



Heerestraat - Leeksterweg
- route voor autoverkeer, fietsers, busverkeer en voetgangersgebied: representatieve locatie

Stedenbouwkundige situatie bestaand



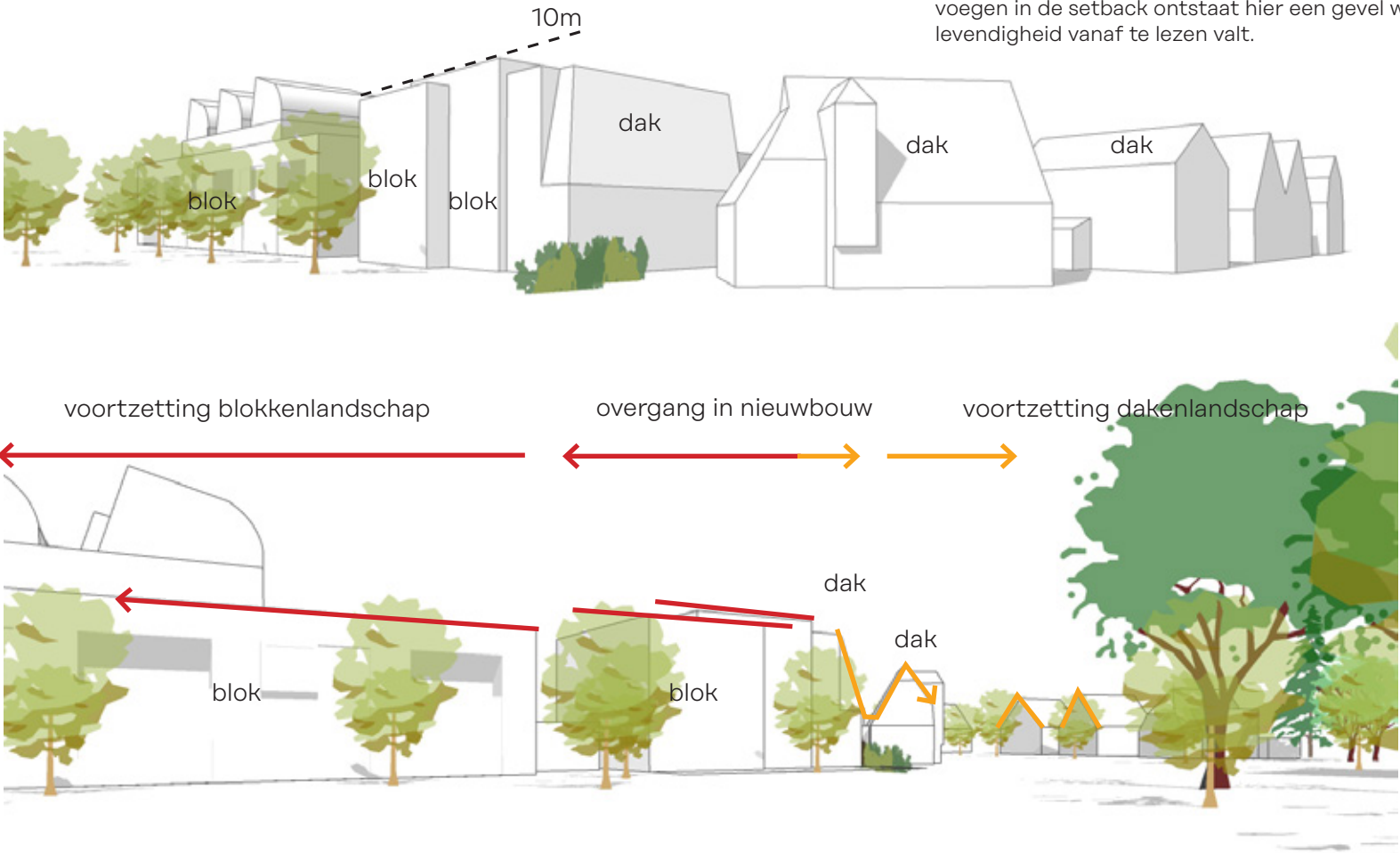


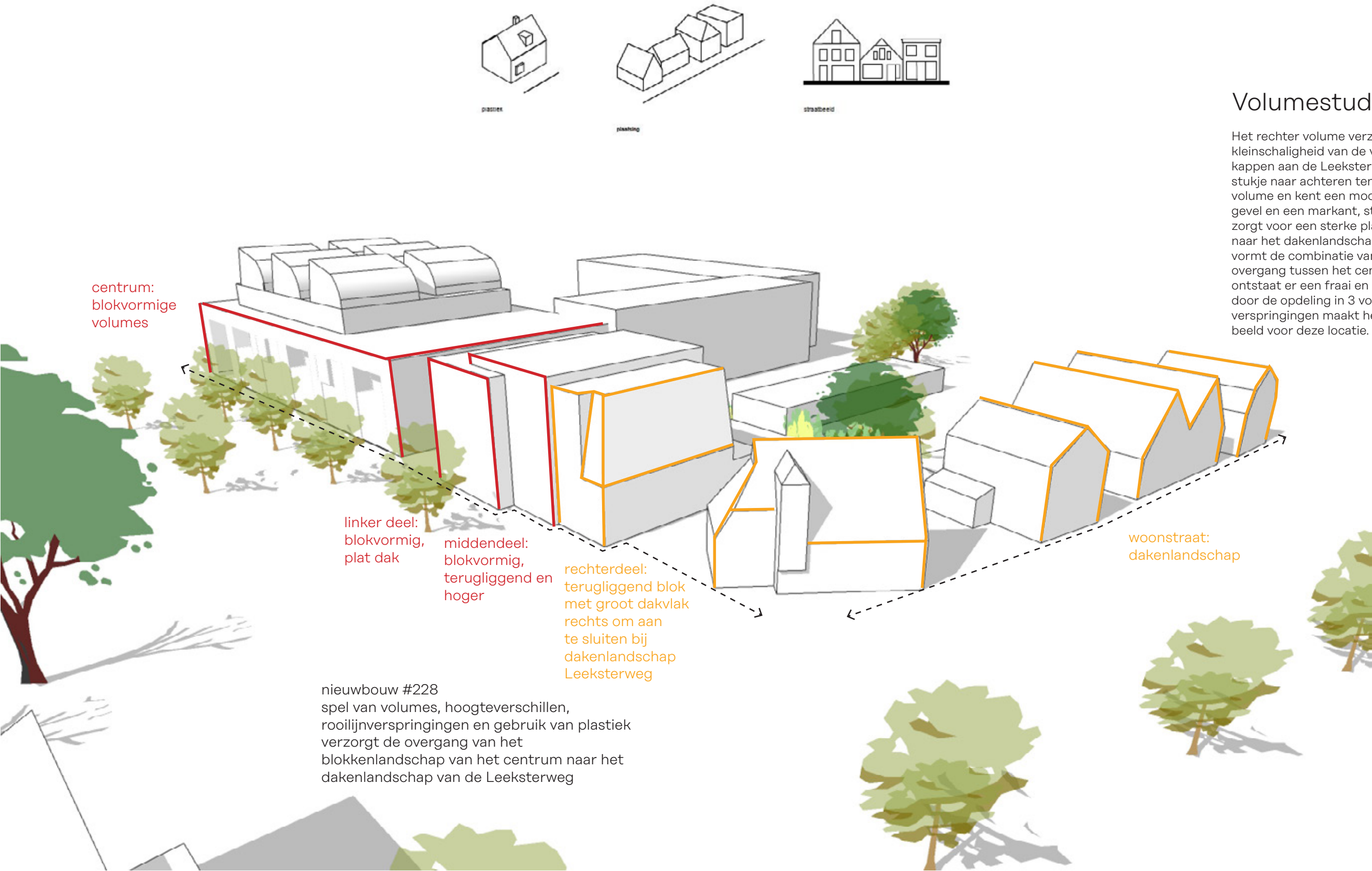
‘Het spel van volumes, hoogteverschillen, rooilijnverspringingen en gebruik van plastic verzorgt de overgang van het blokkenlandschap van het centrum naar het dakenlandschap van de Leeksterweg’

Stedenbouwkundige
situatie
nieuw

Het idee is gevat om 1 groot volume op te delen in 3 kleine volumes. Het linker volume pakt de vormtaal op van het blokkenlandschap van het centrum. Een sterk volume met een plat dak en een heldere gevelindeling.

Het middelste deel sluit hier weer op aan (of beter: haakt hier op in), maar middels een setback van ca. 1,5 meter ontstaat een fraai volumespel. Omdat het middelste volume meer terugligt kan het in de hoogte weer wat meer statuur krijgen. De dakrand van dit deel wordt daarom hoger uitgevoerd dan de overige bouwdelen. Dit volume dient dus als hoogte-accent en dankzij de twee balkons die zich voegen in de setback ontstaat hier een gevel waar de levendigheid vanaf te lezen valt.





Volumestudie

Het rechter volume verzorgt de relatie met de kleinschaligheid van de vrijstaande woningen met kappen aan de Leeksterweg. Dit volume ligt weer een stukje naar achteren ten opzichte van het middelste volume en kent een mooi spel tussen een rechte gevel en een markant, steil dakvlak. Dit dakvlak zorgt voor een sterke plastic en een directe link naar het dakenlandschap van de Leeksterweg. Zo vormt de combinatie van de drie bouwvolumes een overgang tussen het centrum en de woonstraat, ontstaat er een fraai en representatief gevelbeeld door de opdeling in 3 volumes en de onderlinge verspringingen maakt het een vriendelijk 'behapbaar' beeld voor deze locatie.

Parkeren

Het is niet mogelijk om de rekenkundige benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen. De keuze om hier van af te wijken zullen wij hieronder toelichten.

Parkeren op eigen terrein
Achter het gebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd met 8 parkeerplaatsen. Dit terrein wordt bereikt via de weg die de kavel aan de achterzijde ontsluit. Zo wordt een verkeersroute via de voorkant/ Heerestaatzijde voorkomen.

Historisch gezien beschikte de apotheek aan de voorkant van het gebouw ook enkele parkeerplaatsen waardoor het feitelijke aantal 10 parkeerplaatsen betreft. Technisch gezien hadden er voor de gevel op eigen terrein ook een aantal parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft echter geen meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit.

Ligging
De locatie is zeer centraal gelegen in het centrum van Roden en recht voor de deur ligt een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer.

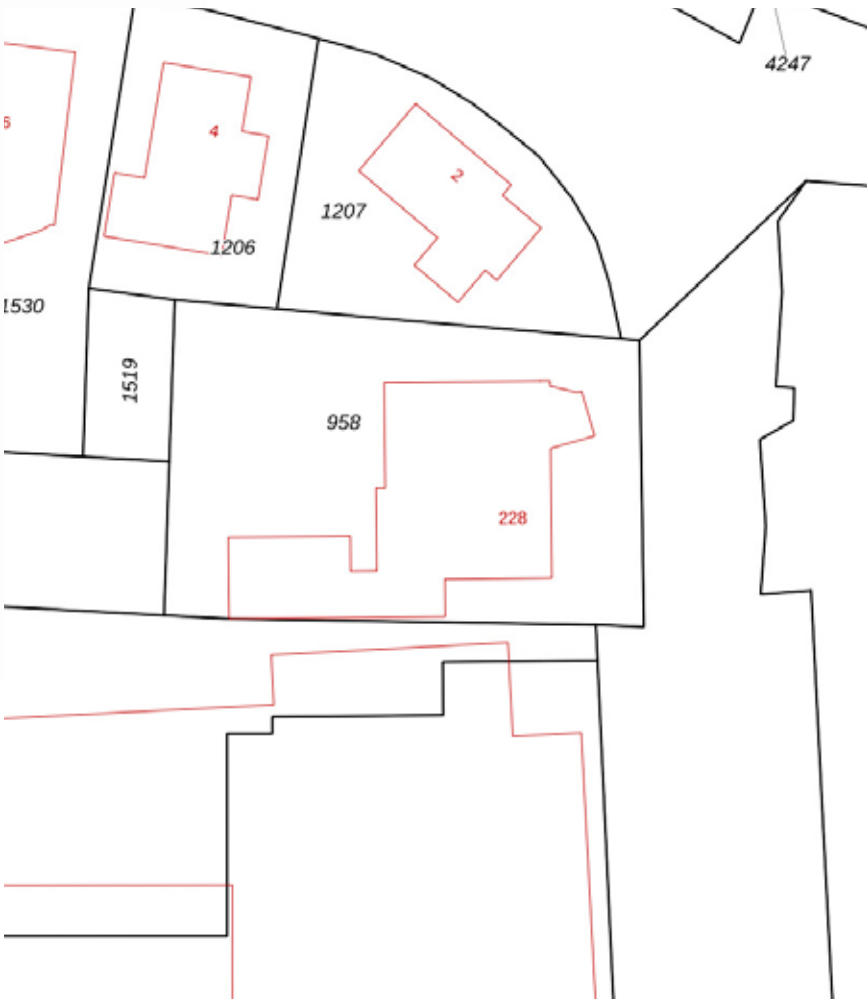
Deelauto & Gelijkwaardigheid
Het voorstel is om het tekort aan parkeerplaatsen te compenseren met een deelauto. Gezien de doelgroep voor woningen tot 50m2 leert de ervaring dat het flexibel beschikken over een auto geprefereerd wordt boven het bezit van een eigen auto. De deelauto zou op het eigen terrein kunnen staan, echter is één van de parkeervakken ter plaatse van de oorspronkelijke ingang van de apotheek ook een geschikte plaats. Dit geeft ook betere mogelijkheden voor de omgeving om gebruik te maken van dit initiatief. De voorkeur gaat er naar uit om voor de sociale veiligheid de steeg aan de linkerkzijde af te sluiten met een hek.

Samenvatting
Kort samengevat zal de parkeerdruk laag zal zijn en bieden we een aantrekkelijk alternatief. De verkeersafwikkeling vind plaats aan de achterzijde, wat voor een veilig en kwalitatief goed voorerfgebied zorgt.





Situatietekening 1:200
Kadastrale kaart 1:500



Nieuwbouw Heerestraat 228



Nr.:
Datum: 10-06-2021
Project: Nieuwbouw 12 appartementen
Adres: Heerestraat 228, 9301 AH, Roden

begane grond

Plattegrond begane grond
1:100

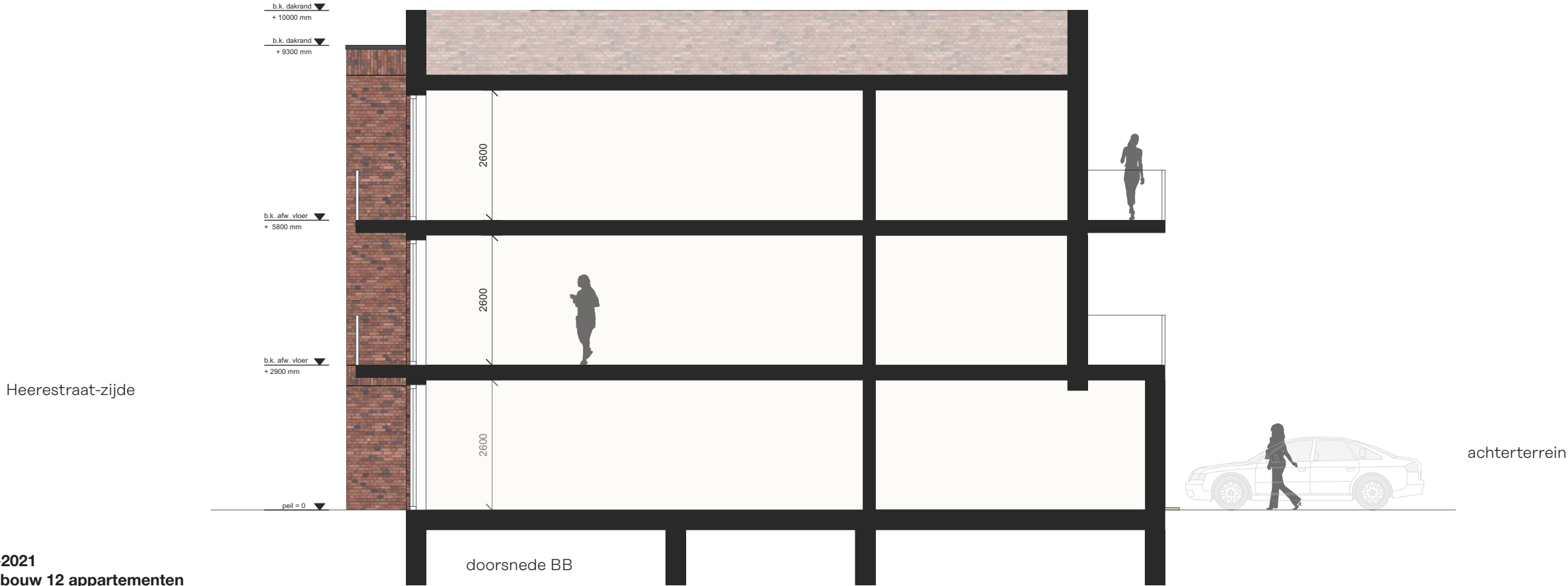
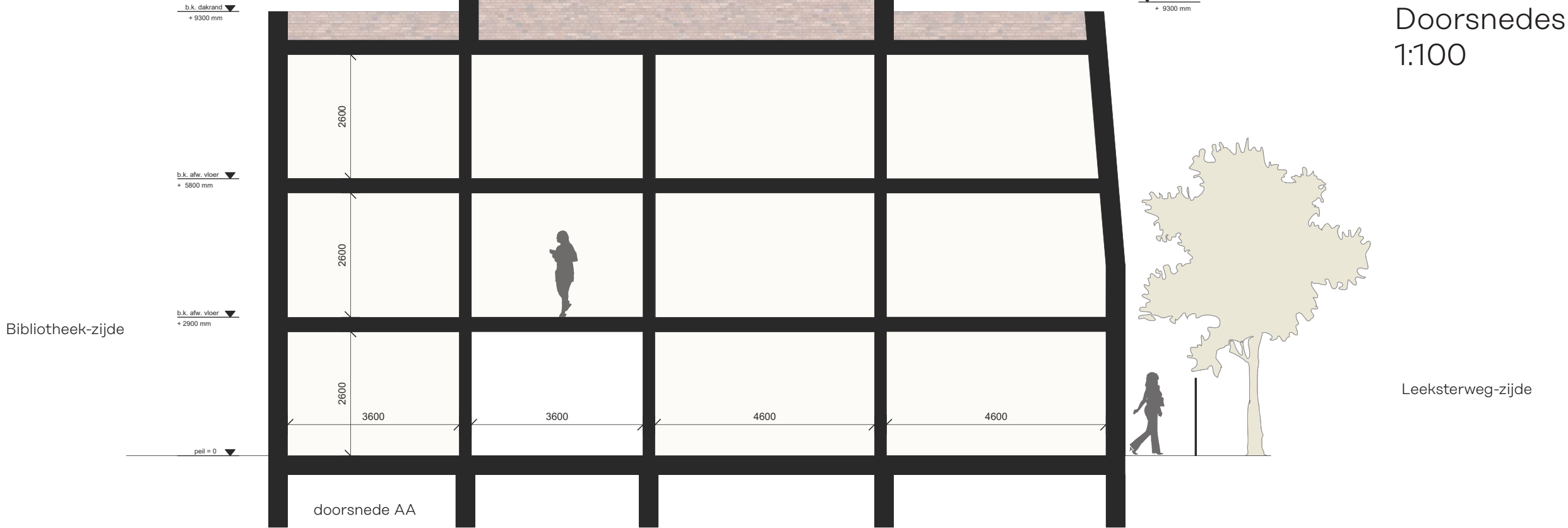


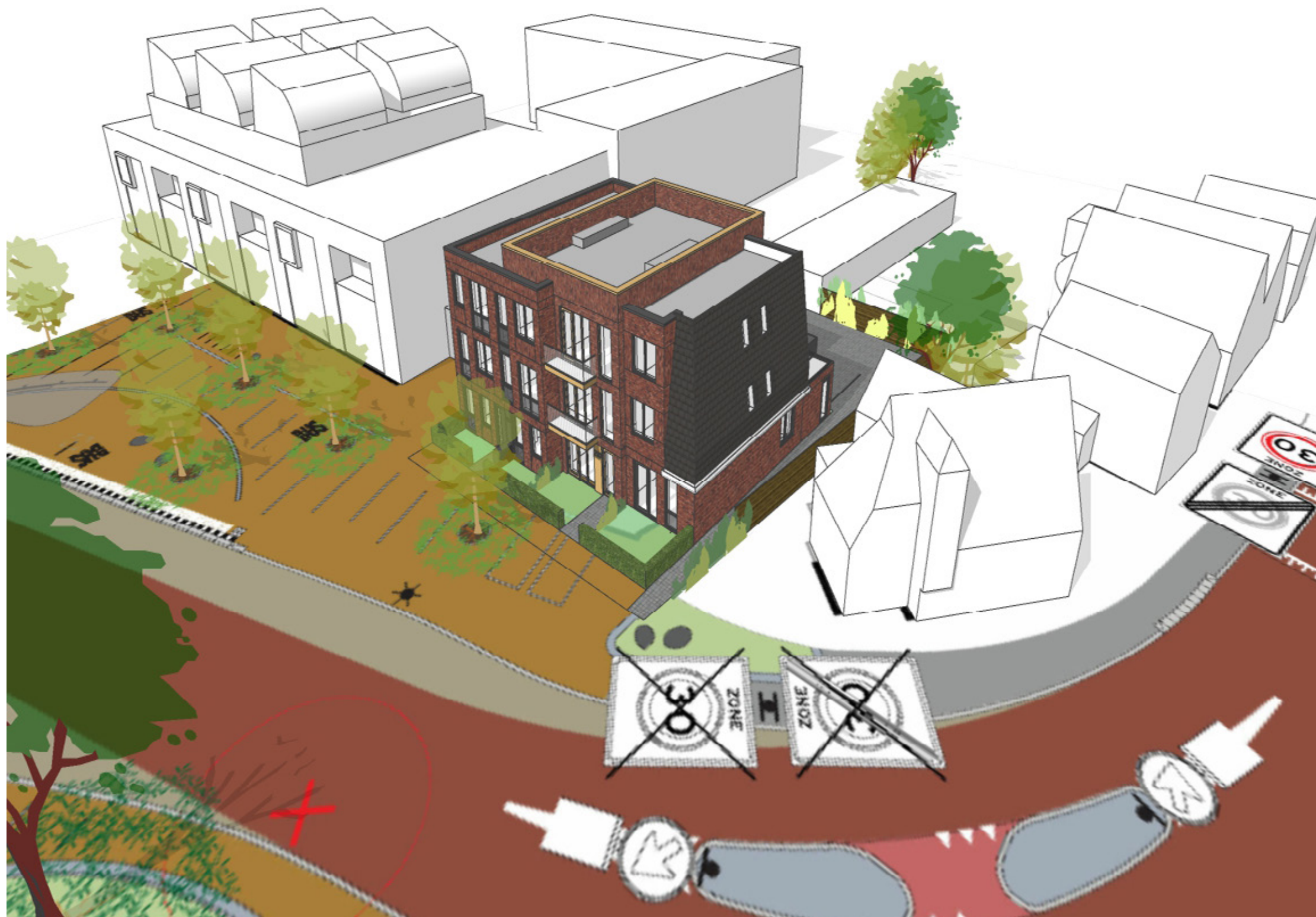
eerste verdieping



tweede verdieping

Nieuwbouw Heerestraat 228





Impressie inpassing
nieuw volume in
bestaande context

Impressie voorgevel

Zicht op de voorgevel vanaf de Heerestraat



Impressie voorgevel

Zicht op de voorgevel vanaf de Heerestraat



Nieuwbouw Heerestraat 228

- Linker bouwdeel:

 - aansluiting blokkenvolumes centrum
 - blokvolume, plat dak
 - zwartgrijze kozijnen en details
 - verticaal metselwerk als verfraaiing gevel
 - entree deur portiek in de plint
 - meest vooruit geplaatst deel
- Middelste bouwdeel:

 - hoogte-accent
 - campagnekleurige kozijnen en details
 - metselwerk lichtere voeg
 - balkon t.b.v. aflezen levendigheid gevel
 - entree deur portiek in de plint
 - setback van ca. 1,5m
- Rechter bouwdeel:

 - aansluiting dakenlandschap Leeksterweg
 - plastiek en vormenspel
 - verticaal volume + markant dakvlak met knik
 - zwartgrijze kozijnen en details
 - metselwerk donkere voeg
 - verticaal metselwerk als verfraaiing gevel
 - setback van ca. 0,4m



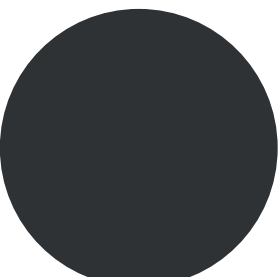
Impressie vooraanzicht



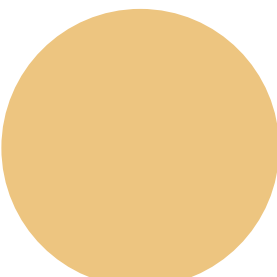
Strating mixsortering
lichtere voeg



Strating mixsortering
doorgestreken voeg



RAL 7021



RAL 1015



vlakke dakpan n.t.b.



Impressies achtergevel

Vogelvluchtperspectief achterzijde

< Zicht op de achtergevel, met op de voorgrond de gezamenlijke berging

Impressie achtergevel

Zicht op de achtergevel, daar waar de kavel met de auto betreden kan worden

